



*Jorge Iván Arango Restrepo*  
*Abogado Universidad de Medellín*  
*Cra. 51 Nro. 52 – 19 Ofc. 208 Itagüí*  
*Tels: 3720956-3113337249*  
*E-mail: [jorgeivanarangorestrepo@gmail.com](mailto:jorgeivanarangorestrepo@gmail.com)*

Itagüí, noviembre 15 de 2022

Señores:

**JUZGADO NOVENO (009) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD  
MEDELLÍN - ANTIOQUIA**

**PROCESO: EJECUTIVO CON ACCION MIXTA**  
**DEMANDANTE: MANUEL SEGUNDO POLO OCHOA**  
**DEMANDADO: FABIAN ADOLFO SIERRA CARDONA Y  
SANDRA YASMITH LOPERA GARCIA**

**RADICADO: 05001-31-03-009-2022-00002-00**

**ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO DE  
APELACION.**

**JORGE IVAN ARANGO RESTREPO**, abogado titulado, identificado con cedula de ciudadanía Nro. 70.099.092 de Medellín y T.P. Nro. 37.973 del C. S. de la Judicatura, domiciliado en la carrera 51 Nro. 52 – 19 Oficina 208 Edificio Chatanoga del municipio de Itagüí, teléfonos: 372 09 56 y 3113337249, correo electrónico: [jorgeivanarangorestrepo@gmail.com](mailto:jorgeivanarangorestrepo@gmail.com) ; actuando como apoderado judicial de los demandados, por medio del presente escrito interpongo recurso de reposición y en subsidio el de apelación del auto con fecha noviembre 08 de 2022, que decreto la medida cautelar sobre los siguientes bienes inmuebles matrículas inmobiliarias Nro. **012 – 17310** de la Oficina de Registro de Girardota (Ant) y **025 – 26863, 025 – 26865** de la Oficina de Registro de Santa Rosa de Osos (Ant), teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- 1- Se observa en la contestación de la demanda que el monto prestado por el demandante asciende a la suma de 500.000.000
- 2- Además, se observa que el avalúo presentado por la parte demandada del inmueble objeto del gravamen hipotecario es de \$ 907.886.235, como se puede observar excede lo solicitado o el monto de los bienes embargados y lo autorizado por la ley según el artículo 600 del Código General del Proceso.



*Jorge Iván Arango Restrepo*  
*Abogado Universidad de Medellín*  
*Cra. 51 Nro. 52 – 19 Ofc. 208 Itagüí*  
*Tels: 3720956-3113337249*  
*E-mail: [jorgeivanarangorestrepo@gmail.com](mailto:jorgeivanarangorestrepo@gmail.com)*

3- Anexo avalúo presentado.

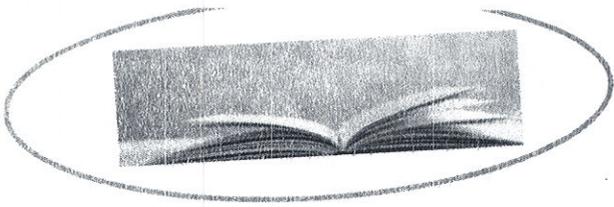
Atentamente,

**JORGE IVAN ARANGO RESTREPO**

C.C. 70.099.092 de Medellín

*T. P. 37.973 del C. S. de la Judicatura.*

Correo electrónico: [jorgeivanarangorestrepo@gmail.com](mailto:jorgeivanarangorestrepo@gmail.com)



*Julio Enrique Cavadia Mestra  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006*

## **AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO**

**CARRERA 43C Nro.4 SUR-143, BARRIO LA AGUACATALA,  
CONJUNTO RESIDENCIAL ALDEA RIOBAMBA, NUCLEO C,  
CASA 137, MUNICIPIO DE MEDELLIN -DEPARTAMENTO  
DE ANTIOQUIA, REPUBLICA DE COLOMBIA**

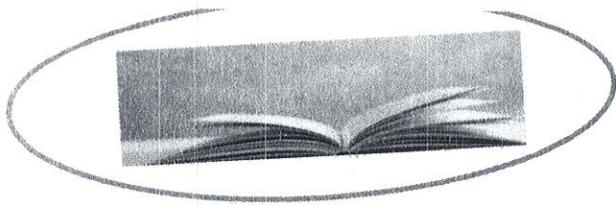
**Propietaria: SANDRA YASMITH LOPERA GARCIA**



*Julio Enrique Cavadia Mestra  
Perito Avalúador Profesional*

*Medellín, Diciembre 06 de 2021*

Celular: 3116542591, e-mail: [juliuscava@hotmail.com](mailto:juliuscava@hotmail.com), [julitocava@yahoo.es](mailto:julitocava@yahoo.es)



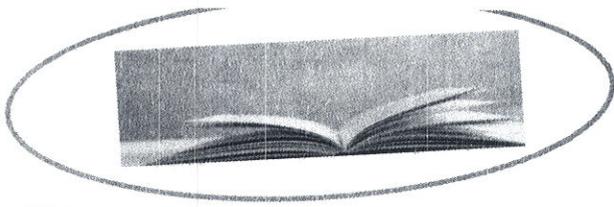
Julio Enrique Cavallia Mestra  
 Administrador Público ESAP  
 Perito Avaluador Profesional  
 RAA - AVAL: 70526006

## AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO

CARRERA 43C Nro. 4 SUR-143, BARRIO LA AGUACATALA, CONJUNTO RESIDENCIAL ALDEA RIOBAMBA, NUCLEO C, CASA 137, MUNICIPIO DE MEDELLIN -DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, REPUBLICA DE COLOMBIA

1	<b>INFORMACIÓN BÁSICA</b>	
1.1	<b>DIRECCIÓN DEL INMUEBLE</b>	El predio objeto el presente avalúo se encuentra localizado en la Carrera 43C, marcado con la nomenclatura: 4 Sur-143, Casa 137, Conjunto residencial Aldea Riobamba, en la jurisdicción del Municipio de Medellín, Departamento de ANTIOQUIA, Republica de Colombia
1.2	TIPO DE INMUEBLE	Casa
1.3	CLASE DE AVALÚO	COMERCIAL
1.4	SOLICITANTE	SANDRA YASMITH LOPERA C.C. 43.807.709
1.5	FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR	Diciembre 03 de 2021
1.6	FECHA DE AVALÚO	Diciembre 06 de 2021
2	<b>TITULACIÓN</b>	
2.1	PROPIETARIA	<b>SANDRA YASMITH LOPERA</b> C.C. 43.807.709
2.2	TITULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Nro. 4099 del 02-10-2019, Notaría 25 de Medellín
2.3	MATRICULA INMOBILIARIA	001-411103. Fecha de registro: 05-11-2019
2.4	CODIGO CATASTRAL	05001010514220024006590101003
2.5	LINDEROS	Contenidos en Escritura Nro. 4099 del 02-10-2019, Notaría 25 de Medellín
2.6	TIPO DE PROPIEDAD	Particular
2.7	GRAVAMENES	Hipoteca abierta de primer grado
2.8	<b>AREAS PRINCIPALES DEL PREDIO (MEDICIÓN)</b>	
2.9	AREA CONSTRUIDA	172 metros cuadrados, según Certificado catastral Nro.100019985349361
2.9.2	COORDENADAS	X: 6.20030, Y: -76.57602
2.10	<b>CARACTERISTICAS DEL SECTOR</b>	
2.10.1	CARACTERISTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN	Sector de uso residencial, con acceso a los servicios públicos domiciliarios esenciales y buenas vías de acceso

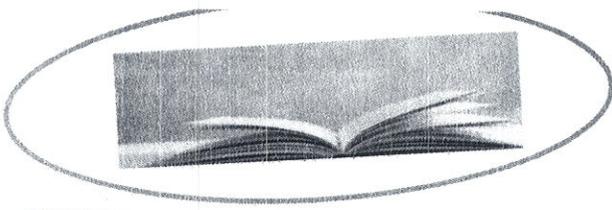
Celular: 3116542591, e-mail: [juliuscava@hotmail.com](mailto:juliuscava@hotmail.com), [julitocava@yahoo.es](mailto:julitocava@yahoo.es)



Julio Enrique Cavallia Mestra  
 Administrador Público ESAP  
 Perito Avaluador Profesional  
 RAA - AVAL: 70526006

2.10.2	SISTEMA DE TRANSPORTE	Fácil acceso al transporte urbano con varias rutas urbana de buses y articulados al Sistema Metro de Medellín
2.10.3	ACTIVIDADES PREDOMINANTES	Prima el uso mixto (Residencial y comercial), con edificaciones multifamiliares de varias plantas
2.10.4	EDIFICACIONES DE INTERES O AMOBLAMIENTOS CERCANOS	Frente al Centro comercia Oviedo, cercano a la Universidad EAFIT, Estación la Aguacatala y la zona comercial del Sector el Poblado, denominado "La Milla de Oro"
2.10.4	ACTIVIDAD EDIFICADORA	Lenta
2.10.5	MERCADO INMOBILIARIO	Presenta buena demanda de viviendas, Apartamento y locales comerciales
2.10.6	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Buenas, por el fácil acceso, la oferta de servicios y la demanda de viviendas.
<b>2.11</b>	<b>CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO</b>	
2.11.1	IDENTIFICACIÓN URBANISTICA	Inmueble ubicado sobre la calle, topografía 100% ondulada, en la esquina de la cuadra, con fácil acceso y estilos constructivos heterogéneos. De forma rectangular
<b>2.12</b>	<b>ESPECIFICACIONES GENERALES</b>	
2.12.1	PISOS	Porcelanato
2.12.2	CARPINTERIA	Madera y metálica
2.12.3	COCINA	Integral con gabinetes inferiores y superiores
2.12.4	VENTANAS	Vidrios claros y marcos metálicos
2.12.5	CERRADURA	Hierro
2.12.6	APARATOS SANITARIOS	Porcelana fina
2.12.7	MUROS	Ladrillo
2.12.8	TUBERÍA	Sanitaria e hidráulica P.V.C
2.12.9	ESTILO	Convencional
2.12.10	ESTADO DE CONSERVACIÓN	En buen estado, no presenta humedades ni grietas. Remodelada
2.12.11	ILUMINACIÓN	Buena
2.12.12	TECHO	Placa de ferrocemento- Plancha y teja de barro con cielo raso en drywall
2.12.3	FACHADA	Bloque a la vista
2.12.14	SERVICIOS PÚBLICOS	Acueducto, Alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario e internet.
2.12.15	EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	40 años aproximadamente
2.13	Descripción del inmueble	Se trata de una casa de habitación de tres niveles con la siguiente división funcional: El en primer nivel compuesto por el hall, sala - comedor, cocina, zona de ropas, alcoba, dos baños y jardín. En el segundo nivel: existen cuatro (4) alcobas, todas con closet, biblioteca, Vestier, tres baños y dos pequeños balcones. En el tercer nivel: una alcoba, biblioteca y Vestier.

Celular: 3116542591, e-mail: [juliuscava@hotmail.com](mailto:juliuscava@hotmail.com), [julitocava@yahoo.es](mailto:julitocava@yahoo.es)



*Julio Enrique Cavallia Mestra  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006*

### **3. VARIABLES ENDOGENAS PARA LA NIVELACION DE PRECIOS**

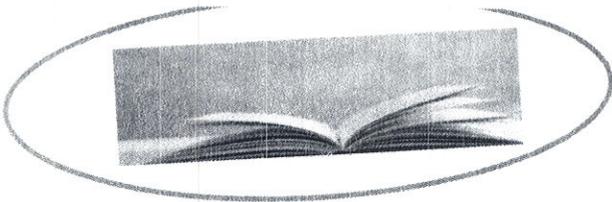
Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda de lotes de terreno en el sector específico o con otros sectores similares
- Localización dentro del sector
- Localización cerca de importantes proyectos.
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmueble de algunas maneras comparables con el que es objeto del presente avalúo.
- Posibilidades de valorización
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores
- Marketing de producción de acuerdo a su actividad actual

### **4. INTERVIENEN EN LA NIVELACION:**

#### **4.1 Método Valuatorio**

Este avalúo se ha realizado por el método de COMPARACIÓN O DE MERCADO, reglamentado en la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC, "técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.



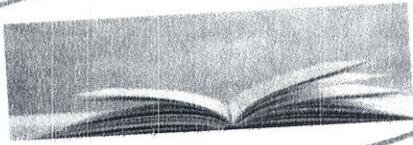
Julio Enrique Cavallia Mestra  
 Administrador Público ESAP  
 Perito Avaluador Profesional  
 RAA -AVAL: 70526006

### Estudio de mercado

COMPARATIVO DE MERCADO												
# OFERTA	DIRECCIÓN	TIPO	VALOR OFER	VALOR DEPURADO (1 al 10%)	AREA CONST. M2	FACTOR AJUSTE	VALOR M2 AREA CONSTRUIDA SIN AJUSTE	VALOR FINAL TERRENO	VALOR HOMOGENIZADO O M2 AREA CONSTRUIDA	FUENTE Y/O TELEFONO	DESCRIPCIÓN	IMAGEN
1	Sector Milla de oro	Apto	1.200.000.000	5,00%	220	1,50	5.454.545	1.300.000.000	9.000.000	<a href="https://www.espa.ciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1159491">https://www.espa.ciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1159491</a>	Apartamento remodelado totalmente. Área 220 metros construidos, terraza 120 metros, 3 alcobas con baño, servicio, terraza que rodea todo el apartamento, cocina abierta. Áreas muy generosas y unidad completa.	
2	Sector Milla de oro	Apto	700.000.000	5,00%	183	1,20	3.825.137	840.000.000	4.590.164	<a href="https://www.espa.ciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1135383">https://www.espa.ciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1135383</a>	Apartamento de 183mts 3 habitaciones con baño biblioteca o posible 4 habitación Cuarto del servicio 2 parqueaderos paralelos Cuarto útil Admon 734.000 Predial : 1.150. 000 trimestral	
3	Sector Milla de oro	Apto	120.000.000	3,00%	157	1,00	764.331	120.000.000	764.331	<a href="https://www.espa.ciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1092367">https://www.espa.ciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1092367</a>	Apartamento en Venta Milla de Oro Medellín apartamento por piso con 187 M2 construidos, piso muy alto linda vista, sala y comedor muy amplia 2 alcobas con vestier y closets 2 baños zona de zonas independientes cocina integral abierta estudio 2 parqueaderos uno doble baño y uno sencillo cuarto útil 1 2 balcones con vista panorámica en la alcoba principal	
4	Sector Milla de oro	Apto	570.000.000	5,00%	77	1,20	7.402.587	686.000.000	4.683.177	<a href="https://www.espa.ciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1128646">https://www.espa.ciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1128646</a>	Apartamento en Venta Milla de Oro Medellín Excelente apartamento ubicado en la milla de oro en el poblado, cuenta con modernos acabados, amplios y cómodos espacios, buena iluminación natural, edificio con zonas comunes completas, lavandería y cerca de la zona de los balcones, de centros comerciales como el santa fe, supermercados y lugares de entretenimiento y servicios cuenta con facilidades de acceso, rutas de servicio público y estación del metro.	
5	Sector Milla de oro	Apto	560.000.000	5,00%	93	1,10	6.021.505	616.000.000	5.822.854	<a href="https://www.espa.ciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1075988">https://www.espa.ciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1075988</a>	Apartamento en Venta Milla de Oro Medellín Apartamento ubicado en San Fernando Plaza, fáciles vías de acceso. 93 m2, una alcoba con baño privado, baño social, salon comedor y balcón.	
6	Sector Milla de oro	Apto	820.000.000	3,00%	182	1,00	5.061.728	820.000.000	4.061.728	<a href="https://www.espa.ciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1069679">https://www.espa.ciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1069679</a>	El inmueble cuenta con un área social amplia e iluminada con espacio para estudio, que comunica a una gran terraza cubierta, adecuada para compartir momentos inolvidables o simplemente disfrutar de la tranquilidad del sector leyendo un buen libro. Cocina integral de lujo con isla, nevera con horno y mueble de horno. Zona de repa independiente. 1 amplia alcoba con viseras diurnas y la alcoba principal con vestier y baño privado. 3 baños. Puerta de seguridad digital. 2 Parqueaderos cubiertos con 2 cuartos útil Zonas comunes: Un bar/café o Impresante Lobby de acceso,百草, salón, BBQ, área de basera, zona verde, portería 24/7	
7	Sector Milla de oro	Apto	530.000.000	5,00%	116	1,10	4.568.866	583.000.000	5.025.882	<a href="https://www.espa.ciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1018461">https://www.espa.ciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1018461</a>	Apartamento en Venta Milla de Oro Medellín Se vende Apartamento En El Poblado Con Hermosa Vista a La Ciudad Sin Porcelanito, Sala, Comedor, Balcón, Cocina Integral Con Piso Porcelanito, Zona De Repa, Cuarto Util Interno, 3 Habitaciones, Estudio De Biblioteca, 3 Baños, Piso en madera Cerámico Césped La Habitación Principal Con Balcón, Baño y Vestier, 2 Parqueaderos Paralelos Independientes, Cuarto Util Dentro Del Apartamento.	
Promedio-Media											5.278.408	
Desviación estandar											2.459.187	
Coeficiente de variación											0,67	
Número de datos											7	
Valor Máximo											6.000.000	
Valor Mínimo											4.590.164	
										\$	5.278.408	

Como se observa en el cuadro se estudiaron siete (7) oferta de inmuebles (Apartamentos) en el sector del Poblado-Milla de Oro, Municipio de Medellín, cercanas al predio y con similares características, arrojando un promedio de \$ 5.279.408 pesos por Metro cuadrado. El valor máximo encontrado es de \$ 6.000.000, el valor mínimo fue de \$ 4.590.164, una desviación estándar de 2.459.187 y un coeficiente de variación del 0,67%.

Celular: 3116542591, e-mail: juliuscava@hotmail.com, julitocava@yahoo.es



Julio Enrique Cavadía Mestra  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA - AVAL: 70526006

Es por ello que se adopta como valor integral por Metro cuadrado la suma de \$ 5.279.408, dado que el predio está sometido al régimen de propiedad Horizontal.

#### 4.2 CALCULO DE VALOR:

#### LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO

CALCULO DEL VALOR					
ITEM	AREA CONSTRUIDA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
CASA 137	172	M2	5.278.408	\$	907.886.235
TOTAL				\$	907.886.235
AVALÚO COMERCIAL				\$	907.886.235
<b>SON: NOVECIENTOS SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA COLOMBIANA (\$907.886.235)</b>					

#### 5. CERTIFICACION AVALUO:

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional, de la CORPORACIÓN DE LONJAS Y REGISTROS DE COLOMBIA-CORPOLONJAS DE COLOMBIA, del cual soy miembro activo

Cordialmente,

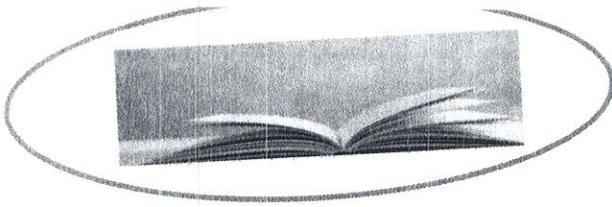
**JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA**

*Perito Avaluador Profesional*

RAA-AVAL-70526005

*Afiliado a Lonja Inmobiliaria Nacional de Avaluadores Profesionales-LINAP*

Celular: 3116542591, e-mail: juliuscava@hotmail.com, julitocava@yahoo.es



Julio Enrique Cavadía Mestra  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

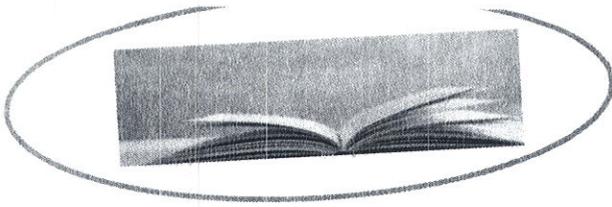
### Ubicación del predio



### Vista satelital 1

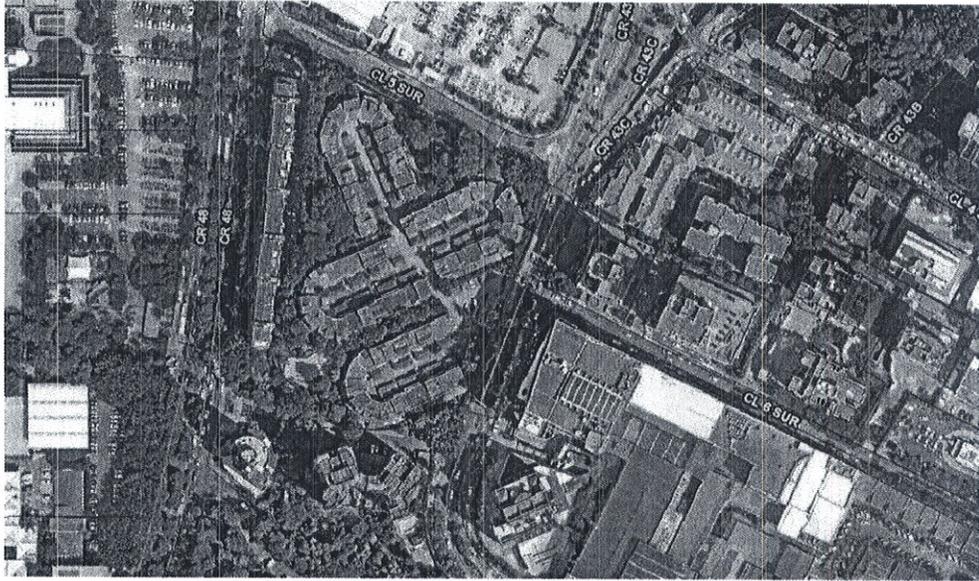


Celular: 3116542591, e-mail: [juliuscava@hotmail.com](mailto:juliuscava@hotmail.com), [julitocava@yahoo.es](mailto:julitocava@yahoo.es)

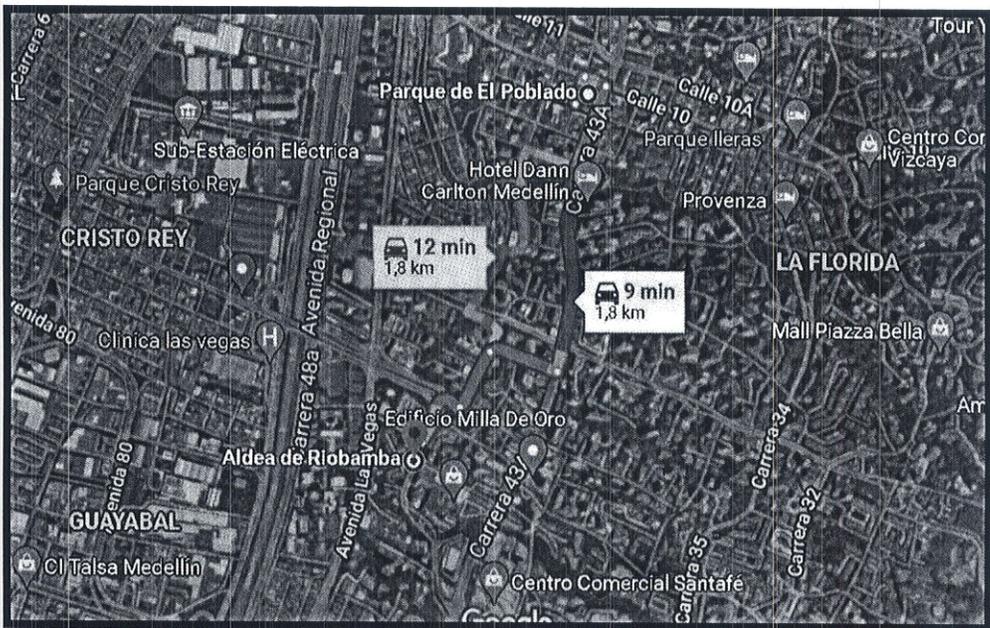


Julio Enrique Cavallia Mestra  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

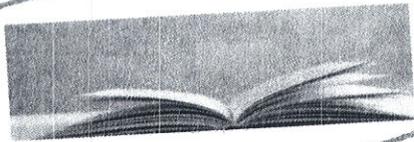
Vista satelital 2



Ruta desde el Parque Principal de El Poblado



Celular: 3116542591, e-mail: [juliuscava@hotmail.com](mailto:juliuscava@hotmail.com), [julitocava@yahoo.es](mailto:julitocava@yahoo.es)

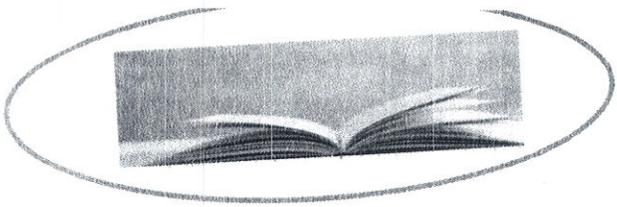


Julio Enrique Cavadiá Mestra  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA - AVAL: 70526006

ANEXOS

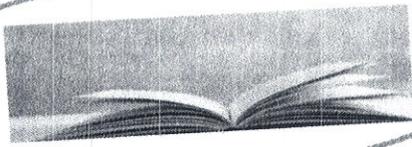
USO DEL SUELO

Sistema Vial			
Jerarquía		Estado	
Vía arteria		Existente	
Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria			
Instrumentos:		Macroproyecto Rio Sur	
Tratamientos Urbanos			
Tratamiento		Código del Polígono	
Consolidación Nivel 5		Z5_CN5_19	
Usos Generales del Suelo Urbano			
Porcentaje	Categoría de Uso	SubCategoría de Uso	Requerimiento de PAU y Categorías
70.89355	Áreas de baja mixtura	Áreas predominantemente residenciales	<a href="#">Ver Reporte</a>
27.93675	Áreas y corredores de alta mixtura	Centralidades y corredores con alta mixtura	<a href="#">Ver Reporte</a>



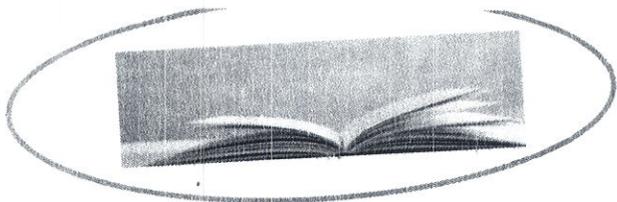
Julio Enrique Cavallia Mestra  
 Administrador Público ESAP  
 Perito Avaluador Profesional  
 RAA -AVAL: 70526006

Aprovechamientos Urbanos					
Tratamiento	Densidad habitacion al máxima (Viv/ha)	Densidad habitacional máxima total por venta de derechos de construcción	Indice de construcción máximo	Indice de Construcción máximo con venta de derechos de construcción	Altura Normativa
Z5_CN5_19	200	0	2,5	0	No Aplica
Documento informativo. No tiene valor comercial.					
Índice de Ocupación					
Área (m2)			Índice de Ocupación		
23.57			No Aplica		
15,174.95			40 % del área neta del lote comercial.		
5,979.93			80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre		
226.81			No Aplica		
Aprovechamiento e Intensidad de Usos					
Código Tratamiento	Categoria Tratamiento		Aprovechamiento e intensidad de usos		
Z5_CN5_19	Consolidación Nivel 5		<a href="#">Ver Reporte</a>		



Julio Enrique Cavallia Mestra  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

Cesiones Públicas en Suelo Urbano			
Código del Polígono	Tratamiento	Aprovechamientos y Cesiones	
Z5_CN5_19	Consolidación Nivel 5	<a href="#">Ver Reporte</a>	
Restricción por Amenaza y Riesgo			
Amenaza por movimientos en masa:		Muy Baja	
Amenaza por movimientos en masa:		Baja	
Estructura Ecológica			
Tipo	Detalle	Información Adicional	Porcentaje
* Si el lote comparte suelo urbano y rural, la información aparece duplicada en ambos reportes.			
Proyectos Viales			
Secciones viales :		Calzada	
Secciones viales :		Franja de amoblamiento	
Secciones viales :		Franja de circulación	
Secciones viales :		Antejardin	

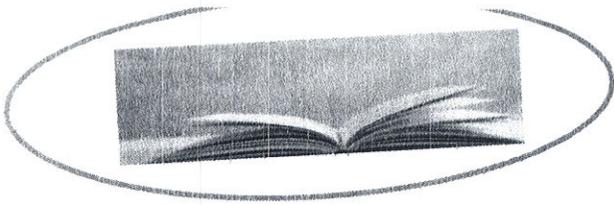


Julio Enrique Cavadía Mestra  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

**REGISTRO FOTOGRAFICO**

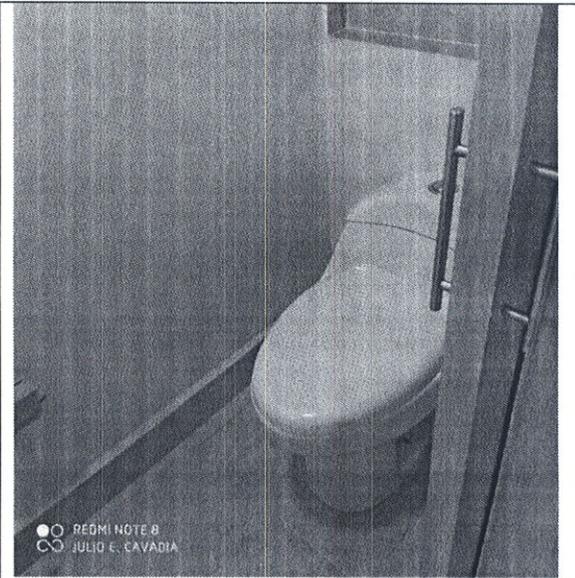
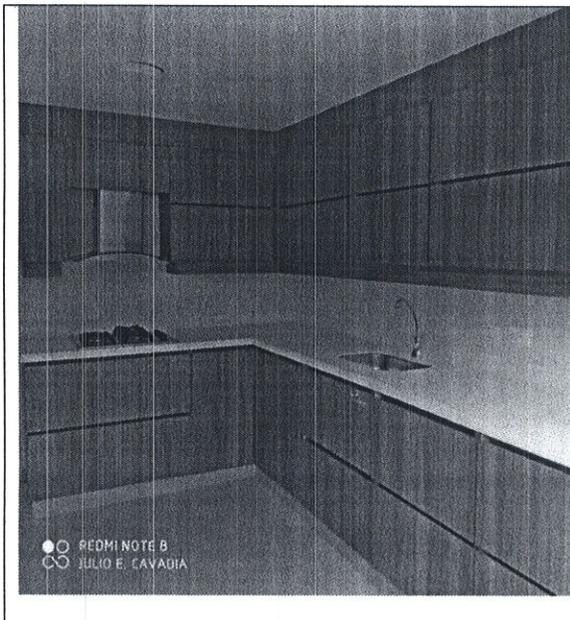
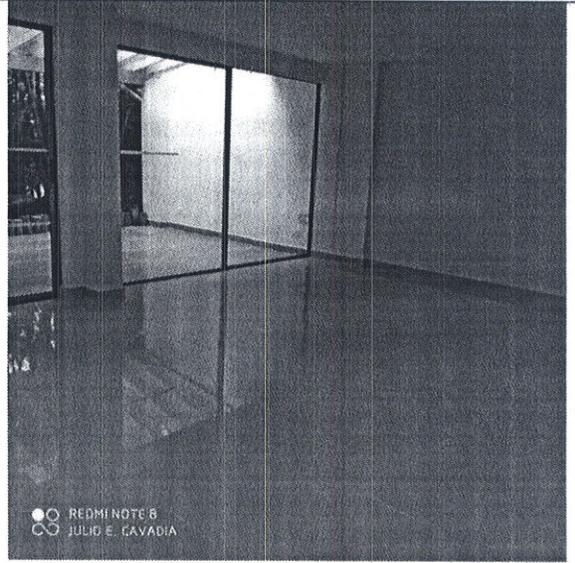
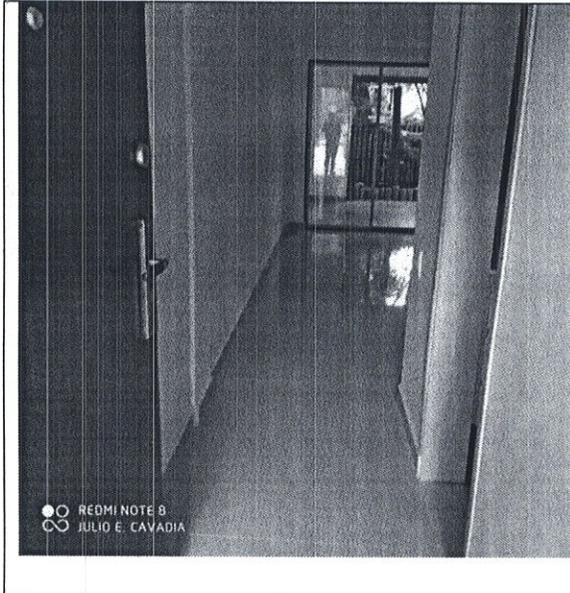


Celular: 3116542591, e-mail: [juliuscava@hotmail.com](mailto:juliuscava@hotmail.com), [julitocava@yahoo.es](mailto:julitocava@yahoo.es)

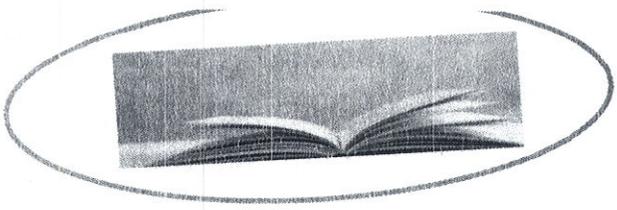


*Julio Enrique Cavadía Mestra  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA - AVAL: 70526006*

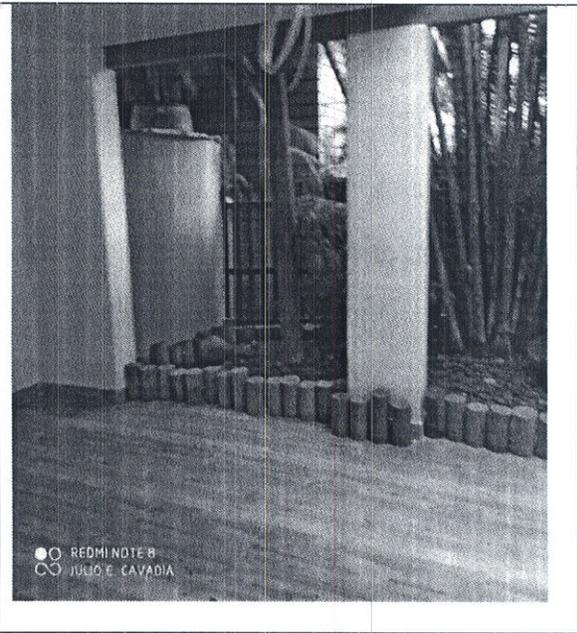
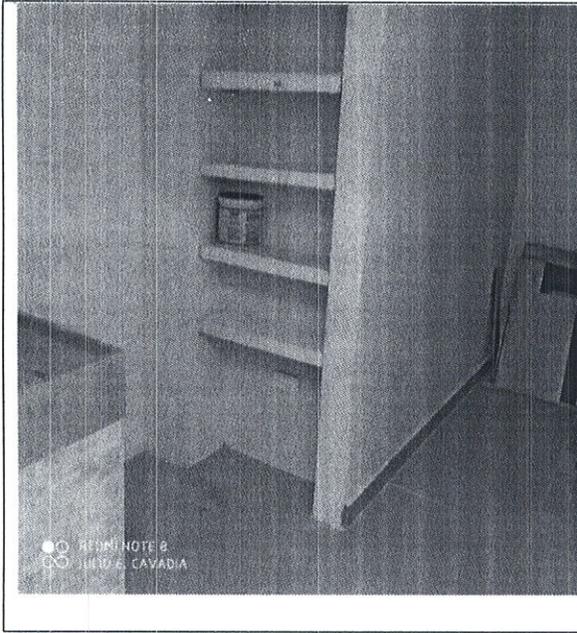
**Primer piso**



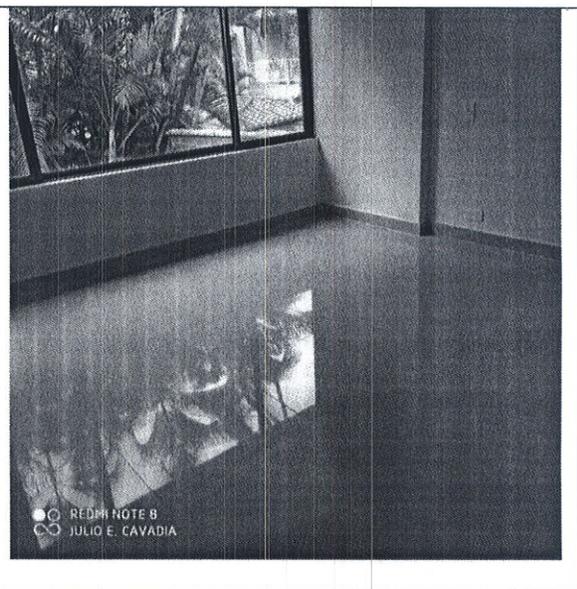
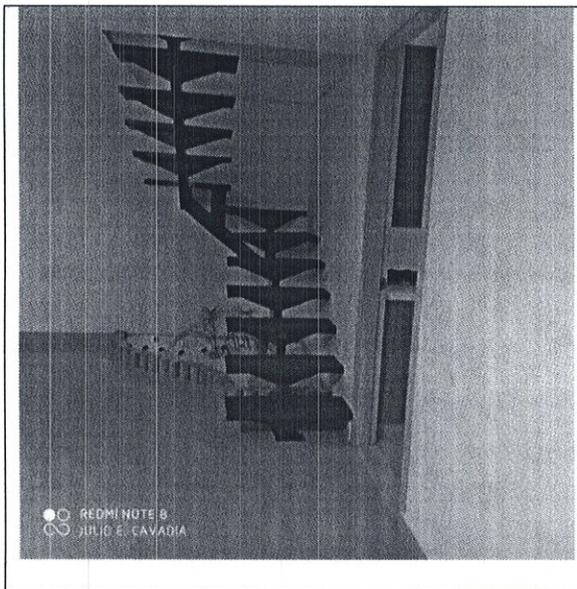
Celular: 3116542591, e-mail: [juliuscava@hotmail.com](mailto:juliuscava@hotmail.com), [julitocava@yahoo.es](mailto:julitocava@yahoo.es)



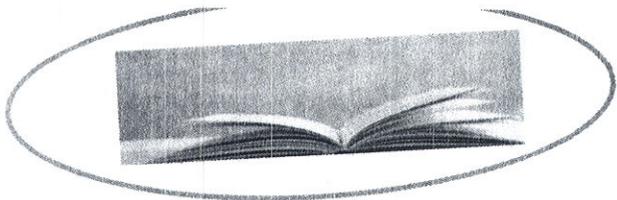
*Julio Enrique Cavadia Mestra  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006*



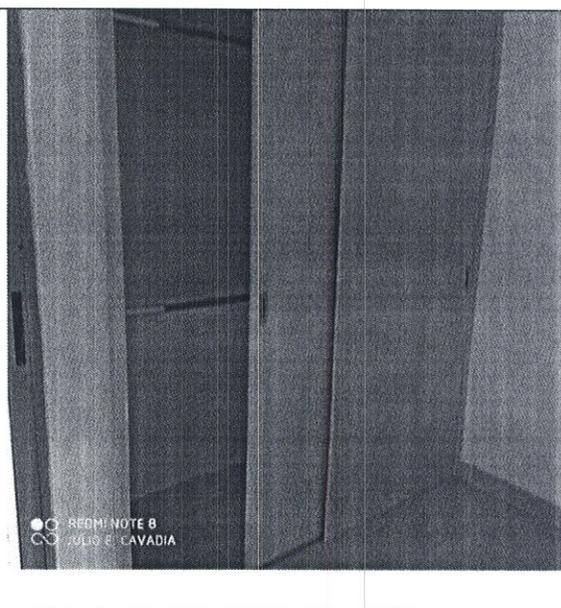
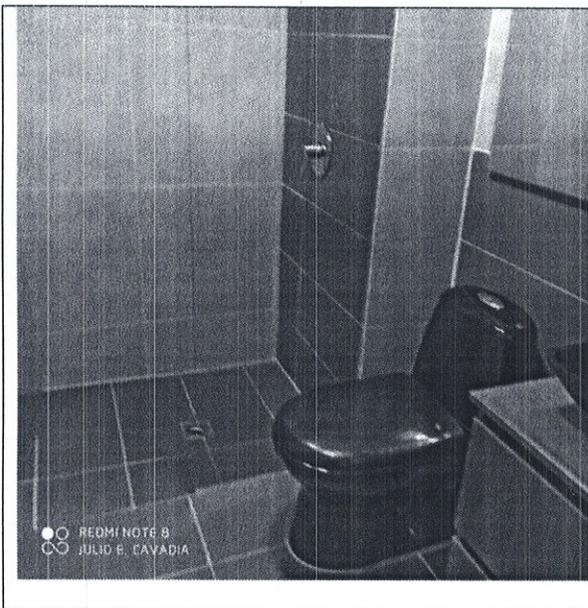
**Segundo piso**



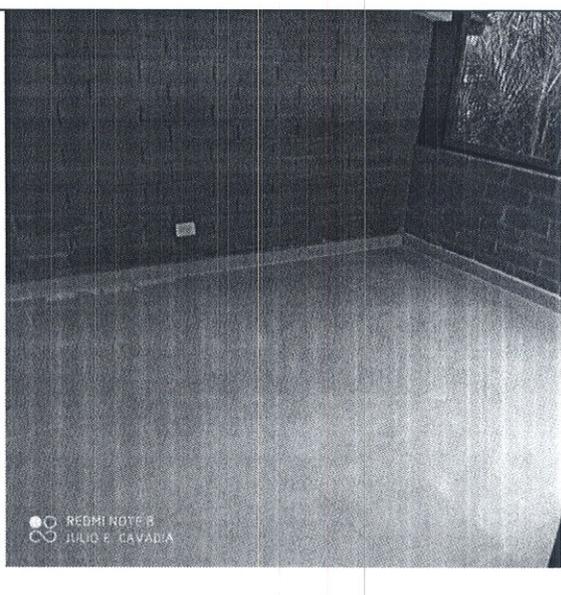
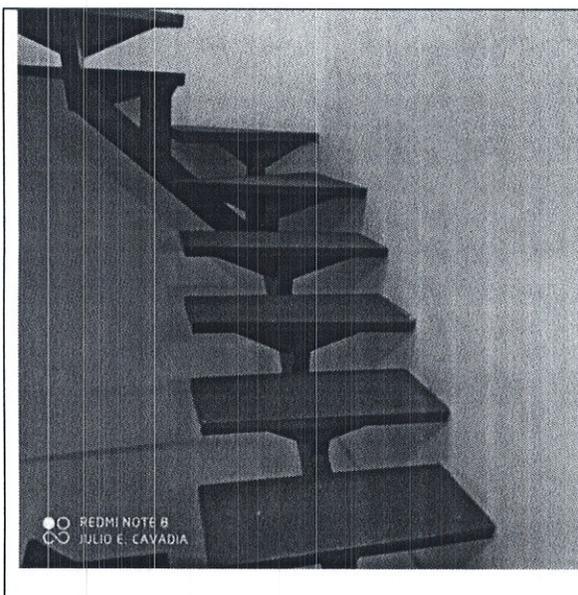
Celular: 3116542591, e-mail: [juliuscava@hotmail.com](mailto:juliuscava@hotmail.com), [julitocava@yahoo.es](mailto:julitocava@yahoo.es)



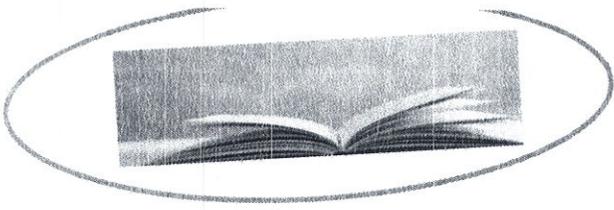
Julio Enrique Cavaldia Mestra  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006



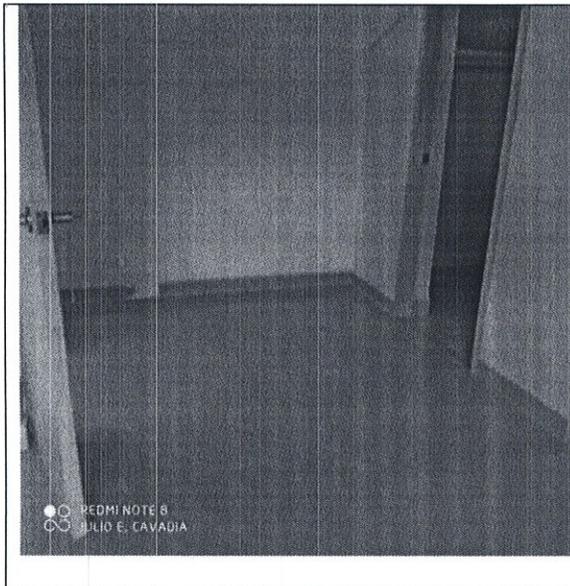
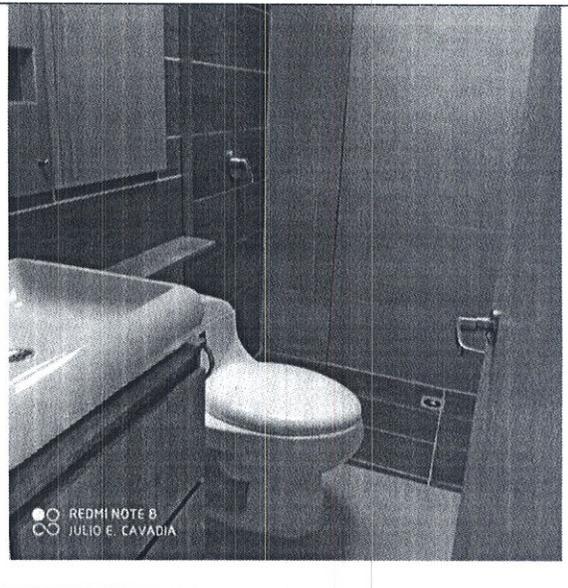
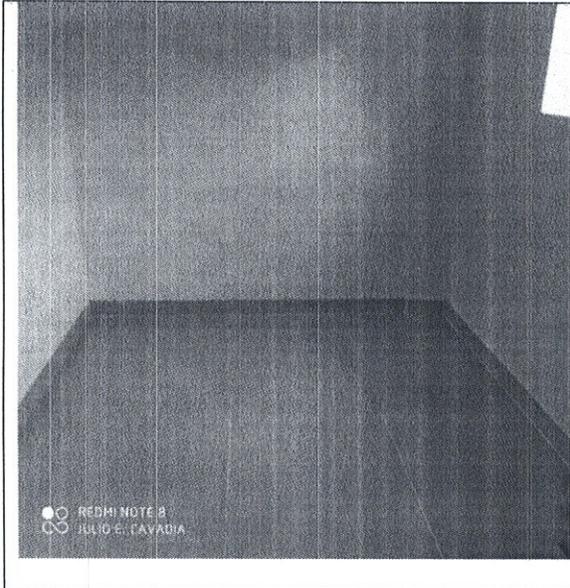
### Tercer piso



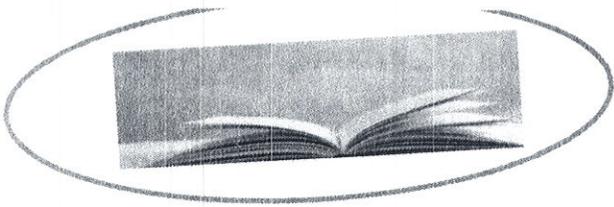
Celular: 3116542591, e-mail: [juliuscava@hotmail.com](mailto:juliuscava@hotmail.com), [julitocava@yahoo.es](mailto:julitocava@yahoo.es)



Julio Enrique Cavallia Mestra  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006



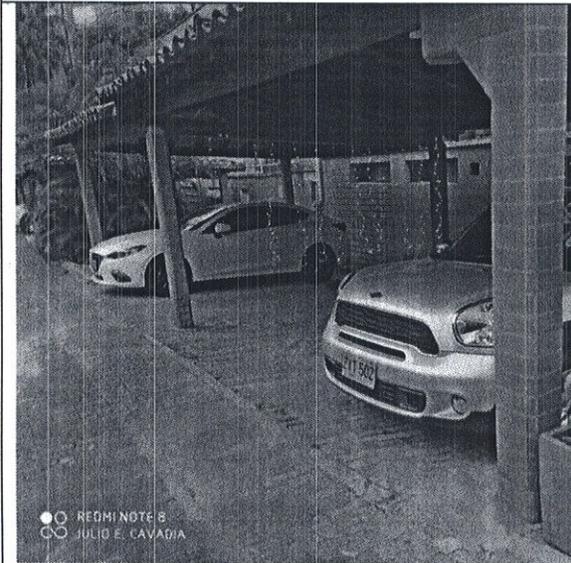
Celular: 3116542591, e-mail: [juliuscava@hotmail.com](mailto:juliuscava@hotmail.com), [julitocava@yahoo.es](mailto:julitocava@yahoo.es)



Julio Enrique Cavada Mestra  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

**Entornos de la Unidad residencial Aldea Riobamba**

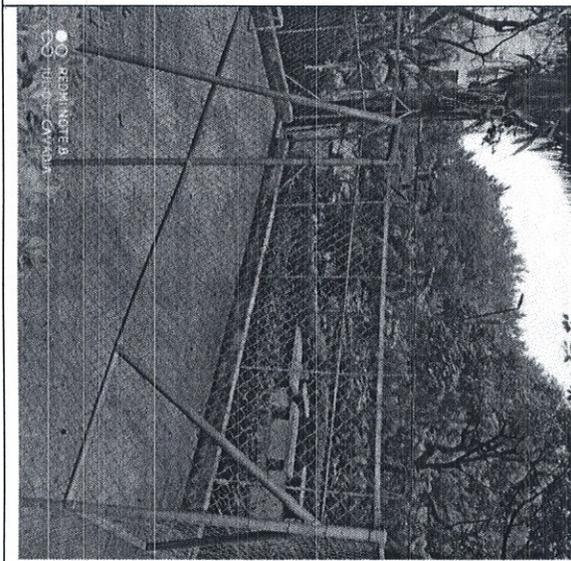
**Parqueadero doble**



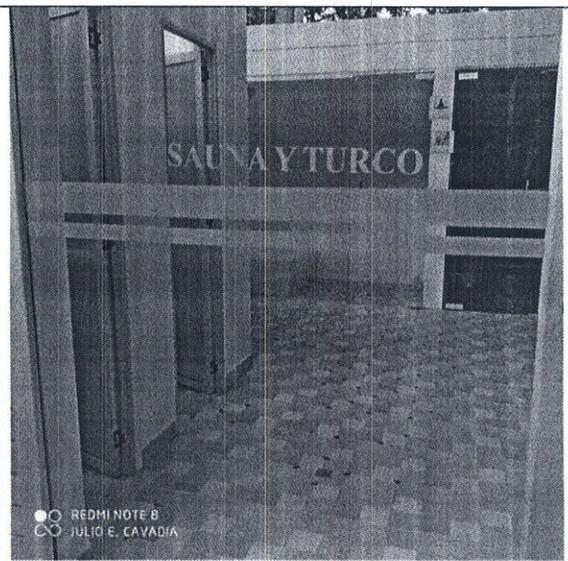
**Piscina**



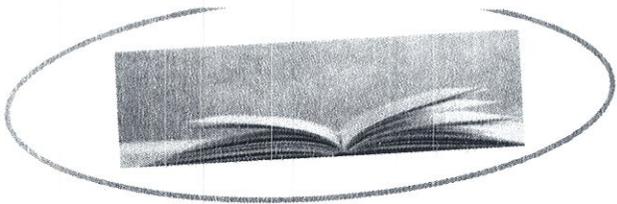
**Placa polideportiva**



**Sauna y turco**



Celular: 3116542591, e-mail: [juliuscava@hotmail.com](mailto:juliuscava@hotmail.com), [julitocava@yahoo.es](mailto:julitocava@yahoo.es)

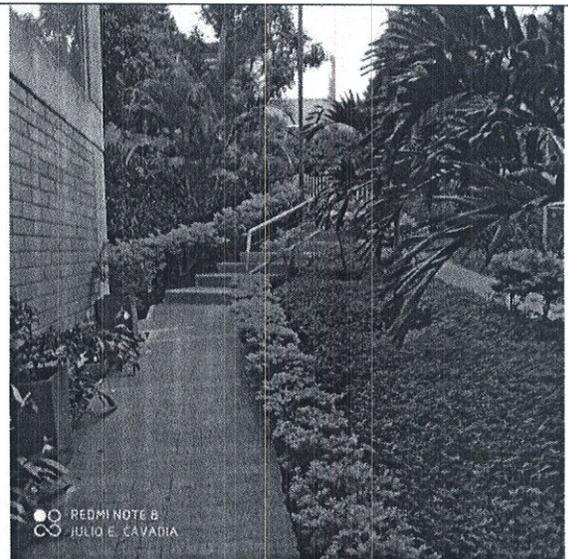


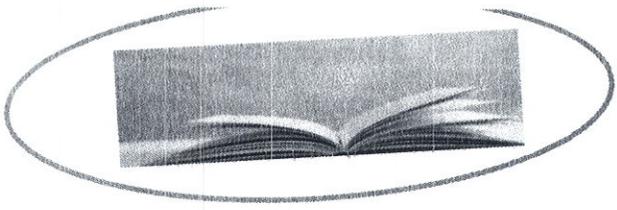
Julio Enrique Cavallia Mestra  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

**Gimnasio**



**Sendero**



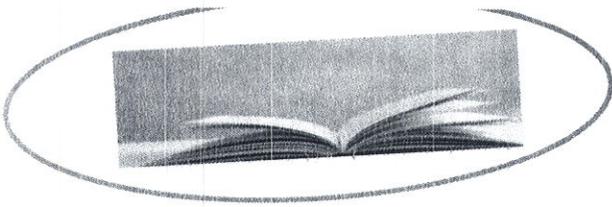


*Julio Enrique Cavallia Mestre  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006*

---

## **Identificación del perito**

Celular: 3116542591, e-mail: [juliuscava@hotmail.com](mailto:juliuscava@hotmail.com), [julitocava@yahoo.es](mailto:julitocava@yahoo.es)



*Julio Enrique Cavadía Mestra*  
*Administrador Público ESAP*  
*Perito Avaluador Profesional*  
*RAA -AVAL: 70526006*



**Corpolonjas de Colombia**

**CORPOLONJAS DE COLOMBIA**

S0024034 - R.N.A. 04107075

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la  
**CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS**  
**"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"**

**CERTIFICA QUE:**

**JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA**  
C. C. 70.526.006

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por El Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS DE COLOMBIA Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como Perito Avaluador Profesional, utilizando metodologías bajo las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

**INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA**  
**INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA**  
**AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)**  
**AVALUOS ESPECIALES**

Certifica además que es **Miembro Activo** de esta Entidad Gremial desde el año **2011** y le fue otorgado el **Registro-Matrícula No. R.N.A/C.C-03-2498**, que respalda ésta determinación con vigencia hasta el día **15** de Abril de **2023**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales en general y continúa con la Membresía.

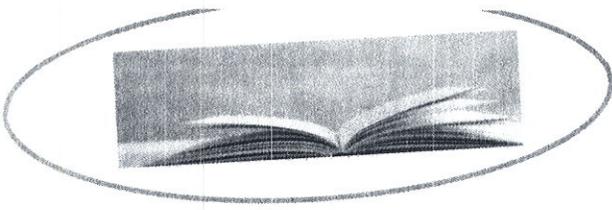
Se expide en Bogotá, D.C., a los 8 días del mes de **Octubre** de **2021**

  
**PATRICIA GONZALEZ GUIO**  
Gerente Administrativo  
Junta Directiva

**SEDE NACIONAL**

Celulares: 315 315 4305 - 310 571 1200 - 310 329 1552 - WhatsApp  
Carrera 8 No. 47-61 Of. 101 - e-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.es  
Bogotá, D. C. - Colombia

Celular: 3116542591, e-mail: juliuscava@hotmail.com, julitocava@yahoo.es



Julio Enrique Cavadía Mestra  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

## CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES



CERTIFICADO

NIT: 9014854819

PERSONERÍA JURÍDICA 55-0000000002280.12

Sabaneta, Antioquia: noviembre 10 de 2021

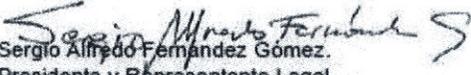
A QUIEN LE INTERESA

Que el Señor(a), JULIO ENRIQUE CAVADÍA MESTRA, identificado con la cedula de ciudadanía Colombiana No 70526006 se encuentra afiliado como Colegiado Fundador, de LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) JULIO ENRIQUE CAVADÍA MESTRA, Se encuentra Registrado en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, con el número AVAL-70526006, reside en la Ciudad de Arboletes del departamento de Antioquia

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de su respectiva ERA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JULIO ENRIQUE CAVADÍA MESTRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70526006. El(la) señor(a) JULIO ENRIQUE CAVADÍA MESTRA se encuentra al día con las obligaciones y deberes de la Corporación

Quien Certifica:

  
Sergio Alfredo Fernández Gómez.  
Presidente y Representante Legal  
Corporación Colegio Nacional de Avaluadores

Celular: 3116542591, e-mail: juliuscava@hotmail.com, julitocava@yahoo.es



PIN de Validación: ab620a41



<https://www.raa.org.co>



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70526006, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-70526006.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>		<p><b>Fecha</b> 01 Jun 2018</p> <p><b>Regimen</b> Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>		<p><b>Fecha</b> 28 Ene 2019</p> <p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul>		<p><b>Fecha</b> 02 Jul 2021</p> <p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul>		<p><b>Fecha</b> 02 Jul 2021</p> <p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>



PIN de Validación: ab620a41



<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 02 Jul 2021</p> <p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 15 Abr 2019</p> <p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 02 Jul 2021</p> <p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 02 Jul 2021</p> <p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 02 Jul 2021</p> <p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 02 Jul 2021</p> <p><b>Regimen</b> Régimen</p>



PIN de Validación: ab620a41



<https://www.raa.org.co>



Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>	<b>Fecha</b> 02 Jul 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul>	<b>Fecha</b> 15 Abr 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</li> </ul>	<b>Fecha</b> 02 Jul 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 10 de Abril de 2018 hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: LA JAGUA DE IBIRICO, CESAR  
 Dirección: CARRERA 4 NRO. 2-32  
 Teléfono: 573116542591  
 Correo Electrónico: juliuscava@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Equide.  
 Tecnólogo en Administración Municipal - Escuela Superior de Administración Pública.



PIN de Validación: ab620a41



Administrador Público Municipal y Regional - Escuela Superior de Administración Pública.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70526006.**

**Ei(la) señor(a) JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ab620a41**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Diciembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



MUNICIPIO DE MEDELLÍN  
Secretaría de Gestión y Control Territorial  
Subsecretaría de Catastro



Nro Certificado  
100019985349361

Alcaldía de Medellín

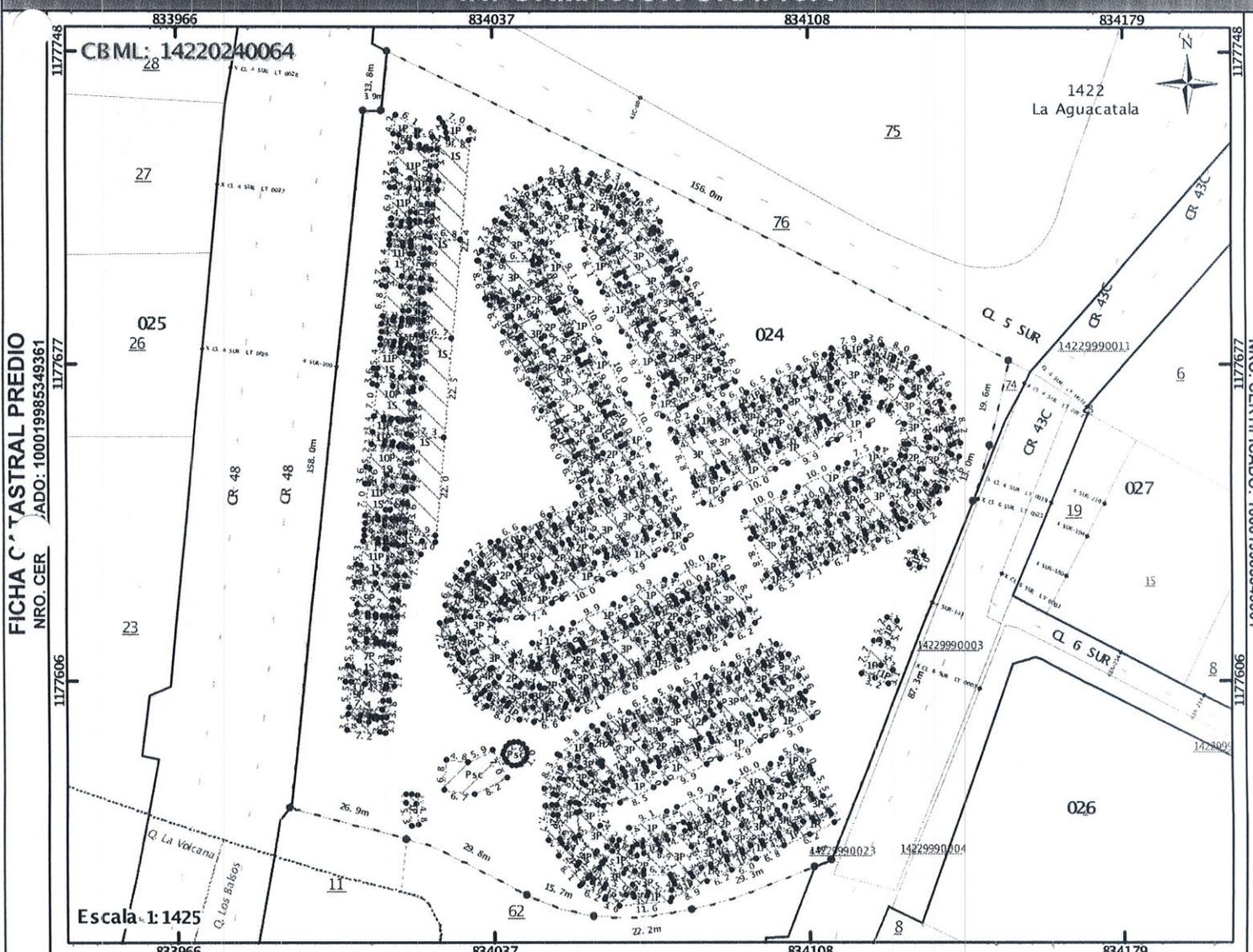
FICHA CATASTRAL PREDIO

Datos vigentes a: 03/12/2021  
Origen Datos: SAP Producción

INFORMACIÓN GENERAL

UBICACIÓN DEL PREDIO				FOTO FACHADA	
DEPARTAMENTO:	05-ANTIOQUIA	MUNICIPIO:	001-MEDELLÍN		
COMUNA:	14 - EL POBLADO	BARRIO:	22 - LA AGUACATALA		
DIRECCIÓN:	CR 043 C S 004 143 0137	CBML ACTUAL:	14220240064		
NOMBRE:	ALDEA RIOBAMBA	CBML ANTERIOR:	14220240052		
INFORMACIÓN DEL LOTE					
SUELO:	01-URBANO	ESCRITURA:	0 DE - NOTARIA 0	ZHF:	112501431415
USO:	9	TIPO:	14	DESTINACIÓN:	CBML C
		CARACTERÍSTICA:	04 - CBML EN R.P.H.	ZGE:	144
TIPO AVALÚO:	A	AVALÚO LOTE:	\$0	AVALÚO CONST.:	\$352.299.000
		AVALÚO TOTAL:	\$352.299.000		
ÁREAS TOTALES (m²)					
LOTE:	21.405	CONSTRUCCIÓN:	27.749	COMÚN:	3.584
				TOTAL PISOS:	12
INFORMACIÓN PREDIO					
CÓDIGO PREDIO:	411103 - MATRÍCULA	TIPO PREDIO:	R.P.H.	%DSG:	0,650
		ESTRATO:	6		
UBICACIÓN PISO:	1	NÚMERO PREDIAL:	050010105142200240064901010037	NUIP:	000000000000
		IEP:	0	MEJORA:	0

INFORMACIÓN GRÁFICA



FICHA CATASTRAL PREDIO  
NRO. CER. ADO: 100019985349361

NRO. CERTIFICADO: 100019985349361

CONVENCIONES

UBICACIÓN GENERAL

<p><b>GENERALES</b></p> <p>Limite Catastral (comuna, barrio)  0101</p> <p>Manzana  001</p> <p>Lote  1</p> <p>Lote seleccionado  10</p> <p>Construcción transitoria  1</p> <p>Patio, Área libre  AL</p>		<p><b>PLANTAS (IEP)</b> Identificación Espacial del Predio</p> <p>Privada, mezzanine, sótano, balcón </p> <p>Área Libre privada: Patio, Terraza, parq. descubierto </p> <p>Área Libre común: Patio, Terraza, parq. descubierto, circulación desc. </p> <p>Parqueaderos </p> <p>Portería </p> <p>Punto Fijo </p> <p>Cuarto Util </p>		<p><b>SISTEMA DE COORDENADAS</b></p> <p>Tipo: IGAC Plano Castaliano Magna Sirgas origen Medellín MAGNA_Medellin_Antioquia_2010</p> <p>Proyección: Transverse Mercator</p>		
--	--	---	--	---	--	--

## DESTINACIONES PREDIO

DESTINACIÓN					ÁREAS (m²)							
USO	TIPO	DESC	PUNTAJE	ID CAL.	MEZZANINE	SOTANO	PATIO	BALCON	TERRAZA	PRIVADA	CONSTRUIDA	LIBRE
01	032	RESIDE	67	1	0	0	0	0	0	172	172	0

## DETALLE CALIFICACIÓN

ID CALIFICACIÓN: 1

USO: RESIDENCIAL

ESTRUCTURA				ACABADOS PRINCIPALES				BAÑO				COCINA			
ARMAZÓN:	CONCRETO <= 3P	4		FACHADA:	REGULAR	4		TAMAÑO:	MEDIANO	2		TAMAÑO:	MEDIANA		
MUROS:	BLOQUE LADRILLO	4		CUBRIMIENTO MUROS:	ESTUCCO, CERÁMICA, PAPEL FINO	2		ENCHAPES:	CERÁMICA, CRISTANAC,	4		ENCHAPES:	CERÁMICA, CRISTANA C, GRANITO		
CUBIERTA:	ETERNIT O TEJA BARRO (CUB SENC)	9		PISO:	TABLETA, CAUCHO, ACRÍLICO, GRANITO,	6		MOBILIARIO:	REGULAR	6		MOBILIARIO:	BUENO		
CONSERVACIÓN:	BUENO	4		CONSERVACIÓN:	BUENO	4		CONSERVACIÓN:	BUENO	4		CONSERVACIÓN:	BUENO		
<b>SUBTOTAL</b>			21	<b>SUBTOTAL</b>			16	<b>SUBTOTAL</b>			16	<b>SUBTOTAL</b>			

TOTAL PUNTOS RESIDENCIAL: 67

GENERALES

PISOS:	3	HABITACIONES:	4	BAÑOS:	2	LOCALES:	0	ACUEDUCTO:	SI	ALCANTARILLADO:	
ENERGÍA ELECTRICA:	SI	TELÉFONO:	SI	INTERNET:	NO	GAS:	NO	EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (EN AÑOS):			

## INFORMACIÓN DE PROPIETARIOS O POSEEDORES

DESCRIPCIÓN				IDENTIFICACIÓN			DOCUMENTO SOPORTE				
NOMBRE	APELLIDO	RPP	% DERECHO	NÚMERO	TIPO	ORIGEN	TIPO	NÚMERO	FECHA	CIUDA	
SANDRA YASMITH	LOPERA GARCIA	--	100,000	43.807.709	CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	--	--	23/01/2020	--	

## MUTACIONES

TRÁMITE	FECHA TRÁMITE	TIPO MUTACIÓN	RESOLUCIÓN	FECHA RESOLUCIÓN
1201100148167	30/08/2011	SEGUNDA	R-6543-2011	21/10/2011

### NOTAS

La presente información no presta mérito como prueba para establecer actos constitutivos de posesión material, siendo competencia de la justicia ordinaria decidir en la materia. Adicionalmente, de conformidad con el Decreto 148 de 2020: "ART. 2.2.2.1.2.—Principios de la gestión catastral. Además de los principios de la función administrativa, el ejercicio y la regulación de la gestión catastral se orientarán por los siguientes principios: (...) e) Seguridad jurídica. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sana los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio; (...)" Para las áreas descritas en el presente documento se aplicó el proceso de redondeo de las cifras decimales, en cumplimiento del artículo 3 de la Resolución 006 de 2019 de la Subsecretaría de Catastro Este documento fue diseñado para ser impreso en tamaño Oficio (8.5 x 13") y las medidas tomadas a escala sobre el dibujo sólo son válidas para este tamaño de impresión. Su autenticidad puede verificarse digitalmente con el número (100019985349361) en la URL <https://www.medellin.gov.co/validadorcertificadoscatastrales>.

### FIRMA AUTORIZADA

ESTE DOCUMENTO NO REQUIERE FIRMA PARA SER VÁLIDO

**ELABORADO POR**

GENERADO DIGITALMENTE DESDE EL PORTAL WEB DE LA ALCALDÍA DE MEDELLÍN